

---

# TRIBUNALE DI CASSINO

---

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. **Geom. Castelli Mario**, nell'Esecuzione Immobiliare **3/2023 del R.G.E.**

promossa da

\*\*\*\* *Omissis* \*\*\*\*

contro

\*\*\*\* *Omissis* \*\*\*\*



## SOMMARIO

Incarico .....	3
Premessa .....	3
Descrizione .....	3
Lotto Unico .....	3
Completezza documentazione ex art. 567 .....	3
Titolarità .....	3
Confini .....	4
Consistenza .....	4
Cronistoria Dati Catastali .....	4
Dati Catastali .....	5
Precisazioni .....	6
Patti .....	6
Stato conservativo .....	6
Parti Comuni .....	6
Servitù, censo, livello, usi civici .....	6
Caratteristiche costruttive prevalenti .....	6
Stato di occupazione .....	7
Provenienze Ventennali .....	8
Formalità pregiudizievoli .....	9
Normativa urbanistica .....	9
Regolarità edilizia .....	10
Vincoli od oneri condominiali .....	10
Stima / Formazione lotti .....	10
Riepilogo bando d'asta .....	14
<b>Lotto Unico</b> .....	14
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 3/2023 del R.G.E. ....	15
<b>Lotto Unico</b> .....	15
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento .....	16



## INCARICO

---

All'udienza del 06/09/2023, il sottoscritto **Geom. Castelli Mario**, con studio in Via Mosella, 16 - 03040 - Castelnuovo Parano (FR), email [geocastelli@libero.it](mailto:geocastelli@libero.it) PEC [mario.castelli1@geopec.it](mailto:mario.castelli1@geopec.it) Tel. 338 3704921, Fax 0776 952503, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 25/09/2023 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

## PREMESSA

---

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Porzione d'immobile ubicato a Roccasecca (FR) - Via Cappella n. 48, scala A, interno 3, piano T-2

## DESCRIZIONE

---

Porzione di Fabbricato di tipo residenziale adibito a civile abitazione, Appartamento al Piano Secondo, con Posto Auto Coperto e Cantina al Piano Terra, ubicato nel Comune di Roccasecca (Fr) in Via Cappella n. 48 distinto al Nuovo Catasto Edilizio Urbano al **Foglio 9 Part. 1049 Sub 5**, con diritto alla Corte Comune (ingresso, piazzale, scala e ascensore, in Catasto al Foglio 9 Part. 1049 Sub 2 e Sub 17)

L'immobile risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.

## LOTTO UNICO

---

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Porzione d'immobile ubicato a Roccasecca (FR) - Via Cappella n. 48, scala A, interno 3, piano T-2

## COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

---

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa.

## TITOLARITÀ

---

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti esecutati:

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà superficiaria 1/1)

L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà superficiaria 1/1)



## CONFINI

La Porzione di fabbricato esistente di tipo residenziale adibito a civile abitazione, Appartamento al Piano Secondo, con Posto Auto Coperto e Cantina al Piano Terra, ubicato nel Comune di Roccasecca (Fr) in Via Cappella n. 48 distinto al Nuovo Catasto Edilizio Urbano al Foglio 9 Part. 1049 Sub 5, (Lotto Unico, Bene n. 1), oggetto di Esecuzione Immobiliare, confina:

Allo stesso Piano Secondo con unità immobiliare censita al foglio 9 Part. 1049 Sub 12 e con Scala e Ascensore Comune. ossia Sub 2;

Al Piano Terzo con unità immobiliare censita al foglio 9 Part. 1049 Sub 7;

Al Piano Primo con unità immobiliare censita al foglio 9 Part. 1049 Sub 3;

Al Piano Terra, confina a tutti e quattro i lati con Corte Comune, piazzale, ingresso censita al Foglio 9 Part. 1049 Sub 17.

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Cucina al Piano Secondo	11,67 mq	12,36 mq	1	12,36 mq	2,70 m	Secondo
W.C. al Piano Secondo	2,80 mq	3,01 mq	1	3,01 mq	2,70 m	Secondo
Letto n. 1 al Piano Secondo	13,88 mq	17,41 mq	1	17,41 mq	2,70 m	Secondo
Letto n. 2 al Piano Secondo	10,04 mq	11,33 mq	1	11,33 mq	2,70 m	Secondo
Disimpegno al Piano Secondo	7,95 mq	9,43 mq	1	9,43 mq	2,70 m	Secondo
Soggiorno al Piano Secondo	21,25 mq	23,71 mq	1	23,71 mq	2,70 m	Secondo
Letto n. 3 al Piano Secondo	16,80 mq	19,05 mq	1	19,05 mq	2,70 m	Secondo
Balcone n. 1 al Piano Secondo	5,41 mq	5,41 mq	0,25	1,35 mq	2,70 m	Secondo
Balcone n. 2 al Piano Secondo	3,05 mq	3,05 mq	0,25	0,76 mq	2,70 m	Secondo
Balcone n. 3 al Piano Secondo	4,80 mq	4,80 mq	0,25	1,20 mq	2,70 m	Secondo
Balcone n. 4 al Piano Secondo	1,83 mq	1,83 mq	0,25	0,46 mq	2,70 m	Secondo
Posto Auto Coperto al Piano Terra	25,95 mq	27,62 mq	0,50	13,81 mq	2,65 m	Terra
Cantina al Piano Terra	6,30 mq	8,86 mq	0,50	4,43 mq	2,65 m	Terra
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>118,31 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>118,31 mq</b>		

## CRONISTORIA DATI CATASTALI



Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 07/06/1991 al 28/10/1991	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 9, Part. 1049, Sub. 5, Zc. 1 Categoria A2 Cl.6, Cons. 7,0 Rendita € 0,92 Piano Terra e Secondo
Dal 28/10/1991 al 01/01/1992	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 9, Part. 1049, Sub. 5, Zc. 1 Categoria A2 Cl.6, Cons. 7,0 Rendita € 560,36 Piano Terra e Secondo
Dal 01/01/1992 al 15/06/2005	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 9, Part. 1049, Sub. 5, Zc. 1 Categoria A2 Cl.6, Cons. 7,0 Rendita € 560,36 Piano Terra e Secondo
Dal 15/06/2005 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 9, Part. 1049, Sub. 5, Zc. 1 Categoria A2 Cl.6, Cons. 7,0 Superficie catastale 118,00 mq Rendita € 560,36 Piano Terra e Secondo
Dal 09/11/2015 al 26/09/2023	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 9, Part. 1049, Sub. 5, Zc. 1 Categoria A2 Cl.6, Cons. 7,0 Superficie catastale 118,00 mq Rendita € 560,36 Piano Terra e Secondo

La Porzione di fabbricato esistente di tipo residenziale adibito a civile abitazione, Appartamento al Piano Secondo, con Posto Auto Coperto e Cantina al Piano Terra, ubicato nel Comune di Roccasecca (Fr) in Via Cappella n. 48 distinto al Nuovo Catasto Edilizio Urbano al Foglio 9 Part. 1049 Sub 5 Scala A Interno 3, (Lotto Unico, Bene n. 1), oggetto di Esecuzione Immobiliare, non necessita di variazione catastale, in quanto si è riscontrato una perfetta rispondenza tra gli estremi catastali riportati nell'atto di pignoramento e quelli contenuti nelle planimetrie in atti presenti all'Agenzia delle Entrate Sezione Catasto Fabbricati di Frosinone, acquisite tramite portale internet in data 26 Settembre 2023. Pertanto lo stato dei luoghi, corrisponde esattamente alle planimetrie catastali presenti in atti.

## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	9	1049	5	1	A2	6	7,0	118,00 mq	560,36 €	Terra e Secondo	



## **Corrispondenza catastale**

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento.

## **PRECISAZIONI**

---

Si precisa che la documentazione riguardante l'ex art. 567 c.p.c. è completa e vi è congruenza, al momento del pignoramento, tra gli esegutati e i soggetti titolari dei diritti reali oggetto di pignoramento.

## **PATTI**

---

Si evidenzia che la Porzione di fabbricato esistente di tipo residenziale adibita a civile abitazione, Appartamento al Piano Secondo, con Posto Auto Coperto e Cantina al Piano Terra, ubicato nel Comune di Roccasecca (Fr) in Via Cappella n. 48 distinto al Nuovo Catasto Edilizio Urbano al Foglio 9 Part. 1049 Sub 5, (Lotto Unico, Bene n. 1), oggetto di Esecuzione Immobiliare, attualmente è libera, con impianti parzialmente non completati e non funzionanti e nessun mobilio o mobile di arredo.

## **STATO CONSERVATIVO**

---

Lo stato conservativo dell'unità immobiliare, oggetto di esecuzione, attualmente risulta in condizioni normali e non si segnala l'esistenza di particolari condizioni

## **PARTI COMUNI**

---

Le parti comuni, di seguito riportate, sono comuni al Sub 5 (Lotto Unico - Bene n. 1) e precisamente: La corte, il piazzale e l'ingresso esterno al fabbricato al piano terra, il portone d'ingresso, il Vano Scala, l'Androne e l'Ascensore a tutti i Piani, il tutto al Nuovo Catasto Edilizio Urbano al Foglio 9 Part. 1049 Sub 2 e Sub 17.

## **SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI**

---

Non si segnala l'esistenza di servitù gravanti sul bene pignorato.

## **CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI**

---

Le caratteristiche costruttive prevalenti del manufatto sono di seguito elencate: Ubicazione: La Porzione di fabbricato esistente di tipo residenziale adibito a civile abitazione, Appartamento al Piano Secondo, con Posto Auto Coperto e Cantina al Piano Terra, ubicato nel Comune di Roccasecca (Fr) in Via Cappella n. 48 distinto al Nuovo Catasto Edilizio Urbano al Foglio 9 Part. 1049 Sub 5 Scala A Interno 3, (Lotto Unico, Bene n. 1), oggetto di Esecuzione Immobiliare, con le seguenti caratteristiche costruttive: L'intero complesso di fabbricato è stato realizzato con struttura portante in cemento armato con solaio di interpiano in latero-cemento e laterizio.



Internamente la porzione di fabbricato adibito ad abitazione di tipo civile è in ottimo stato di conservazione, non si sono riscontrati quadri fessurativi di alcun genere. Caratteristiche interne: Al piano terra, vi sono un posto auto coperto e una cantina esclusiva, mentre al piano secondo, tramite una scala e un ascensore in comune si accede all'appartamento adibito ad abitazione di tipo civile. I locali non presentano caratteristiche architettoniche di rilievo, anzi presentano ottima illuminazione e soleggiamento su due lati e tutti gli ambienti. A livello funzionale, la porzione di fabbricato adibito ad abitazione di tipo civile è attualmente libera, con impianti parzialmente non completati e non funzionanti e nessun mobilio o mobile di arredo.

L'appartamento al piano secondo si compone con una pavimentazione in piastrelle in cotto, porte interne in legno, finestre e balconi in legno con vetro singolo e avvolgibili in plastica, controsoffitto in cartongesso presente solamente nel locale soggiorno, impianto elettrico non funzionante, impianto idrico non funzionante con bagni parzialmente privi di sanitari, radiatori in alluminio.

Il locale adibito a posto auto coperto al piano terra si presenta aperto su tre lati con pavimentazione in battuto di cemento, mentre la cantina adiacente e confinante presenta una porta in ferro con materiale interno alla rinfusa.

La porzione di fabbricato, è dislocata su due livelli, piano terra e piano secondo, collegata con una scala interna coperta e ascensore.

L'accesso all'abitazione avviene tramite La corte esterna, ossia il piazzale e l'ingresso esterno al fabbricato al piano terra, il portone d'ingresso, il Vano Scala, l'Androne e l'Ascensore a tutti i Piani, il tutto al Nuovo Catasto Edilizio Urbano al Foglio 9 Part. 1049 Sub 2 e Sub 17.

Il bene pignorato, si presenta con caratteristiche idonee per la categoria catastale censita, inoltre la porzione di fabbricato adibita ad abitazione di tipo civile è esposta su una ottima illuminazione su due lati e permette, la visitabilità agli utenti con ridotte possibilità motorie, perché composto su due livelli (Piano Terra e Piano Secondo collegate con ascensore). Le finiture interne sono, di conseguenza, quelle proprie di un'edilizia legata alla tipologia appartenenti di tipo residenziale del Paese; all'interno non si riscontrano alcuni elementi di pregio, tipo rivestimenti a mosaici ed altro. Fondazioni: A Travi rovesce in cemento armato; Esposizione: L'esposizione dell'unità immobiliare è libera ed esposta su tutti e quattro i lati sulla corte comune. Altezza Interna Utile: Piano Terra H. = Metri 2,65, Piano Secondo H. = Metri 2,70; Strutture Verticali: In pilastri e travi di collegamento in cemento armato, con tamponatura in laterizio avente uno spessore circa di cm. 40,00; Solai: Solaio di interpiano in latero-cemento e laterizio dello spessore di cm. 30; Copertura: Tetto; Manto Di Copertura: A falde spioventi e parte a terrazza. Pareti Esterne ed Interne: Attualmente risultano intonacate e tinteggiati in ottimo stato di manutenzione; Pavimentazione interna: In Monocottura; Infissi Esterni: In Legno in ottimo stato di conservazione; Infissi Interni: In Legno in ottime condizioni; Scale e Ascensore: Presenti, che collegano il piano Terra, al piano Secondo; Impianto elettrico, idrico e termico: Impianto elettrico presente ma non funzionante; impianto idrico presente ma non funzionante; impianto termico presente ma non funzionante, con bagni privi parzialmente di sanitari. Gli impianti sono stati eseguiti tutti in sottotraccia ma non è stato possibile verificarne se sono conformi alle normative attuali, in quanto, al momento del sopralluogo non sono stati esibiti certificati di conformità degli impianti. Si precisa, infine, che al momento del sopralluogo, in data 13 Ottobre 2023 all'interno della porzione di fabbricato adibito ad abitazione, sia al piano Terra che al piano Secondo, oggetto di esecuzione immobiliare, era libera da persone e mobili di alcun genere. Terreno esclusivo: Non Presente; Posto auto: Presente al Piano Terra; Soffitta, Sottotetto o simili: Non Presente; Cantina: Presente al Piano Terra; Dotazioni condominiali: Presenti, scala, ascensore e corte comune al piano terra.

## STATO DI OCCUPAZIONE

---

L'immobile risulta libero

La porzione di fabbricato, oggetto di Esecuzione Immobiliare, attualmente è libera, con impianti parzialmente non completati e non funzionanti e nessun mobilio o mobile di arredo.



Per quel che concerne il canone di locazione, dopo indagini di mercato sulla zona e visto che i valori O.M.I. (Osservatorio Mercato Immobiliare) relativi al Comune di Roccasecca (Fr) sono presenti, in quanto esiste un vero e proprio mercato immobiliare, si ha che i canoni di locazione mensili di mercato riferiti alle superfici lorde per le tipologie di porzioni di fabbricato adibiti ad abitazioni di tipo civile (A/2), con uno stato conservativo normale riferiti al primo semestre dell'anno 2023, vanno da un minimo pari a 2,30 ad un massimo pari a 3,00. Si utilizzerà nel calcolo il valore di mercato idoneo. Pertanto si ha: PREZZO UNITARIO DI LOCAZIONE x SUPERFICIE LOCALE RESIDENZIALE = 3,00 €/m<sup>2</sup> x 118,00 m<sup>2</sup> = 354,00 €.  
In conclusione **il canone di locazione mensile, è pari ad 354,00 €.**

## PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 07/06/1991 al 28/10/1991	**** Omissis ****	<b>Atto Notarile Pubblico</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Giacinto Iadecola	07/06/1991	18873	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 28/10/1991 al 15/06/2005	**** Omissis ****	<b>Atto Notarile Pubblico</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
			28/10/1991		
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 15/06/2005 al 26/09/2023	**** Omissis ****	<b>Atto Notarile Pubblico</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Noatio Luca Fabozzi	15/06/2005	180	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
Conservatoria di Frosinone	23/06/2005	8740			





Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Ufficio del Registro di Cassino (Fr)	20/06/2005	827	

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di di Frosinone aggiornate al 16/10/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### Iscrizioni

- Ipoteca Volontaria** derivante da Concessione a garanzia di Mutuo Fondiario  
 Iscritto a Frosinone il 21/05/2008  
 Reg. gen. 33167 - Reg. part. 5607  
 Quota: 1/1  
 Importo: € 226.000,00  
 A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
 Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
 Formalità a carico della procedura  
 Capitale: € 113.000,00  
 Rogante: Notaio Guido Ferrara  
 Data: 21/05/2008  
 N° repertorio: 33167  
 N° raccolta: 5607  
 Note: Durata 30 anni.

### Trascrizioni

- Atto Esecutivo o Cautelare - Pignoramento Immobili -**  
 Trascritto a Frosinone il 18/04/2023  
 Reg. gen. 8670 - Reg. part. 6216  
 Quota: 1/1  
 A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
 Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
 Formalità a carico della procedura  
 Note: Diritto per la Proprietà Superficiaria quota pari ad 1/1.

## NORMATIVA URBANISTICA

In base al Piano Regolatore Generale vigente, la Porzione di fabbricato esistente al Piano Terra e Secondo, adibito ad Abitazione di tipo civile (A/2) ubicato nel Comune di Roccasecca (Fr) in Via Cappella n. 48, Distinto al Nuovo Catasto Edilizio Urbano al Foglio 9 Part. 1049 Sub 5 Scala A Interno 3, (Lotto Unico, Bene n. 1), oggetto di Esecuzione Immobiliare è situato in zona semi-centrale, come da indicazioni e prescrizioni delle norme tecniche urbanistiche del regolamento edilizio comunale.



## REGOLARITÀ EDILIZIA

---

In merito alla regolarità urbanistica effettuata presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Roccasecca (Fr) in data 13 Ottobre 2023, si è riscontrato che il fabbricato, nel suo complesso, è stato costruito in conformità alla Concessione Edilizia rilasciata dall'Ufficio Tecnico del comune di Roccasecca (Fr) e precisamente:

1) Concessione per Esecuzione di Lavori Edili n. 13 del 10 febbraio 1988, per la costruzione di n. 2 fabbricati di civile abitazione per complessivi 21 alloggi in ambito PEEP, a nome della società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*; Successivamente è stato rilasciato il Permesso di Abitabilità dal Comune di Roccasecca (Fr) in data 11 Agosto 1990.

Si precisa che il Comune di Roccasecca (Fr), attualmente, è proprietario dell'area e in base alla Convenzione del 5 gennaio 1997 ha ceduto solamente il diritto di superficie per 99 anni rinnovabili.

## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

---

Sono presenti vincoli od oneri condominiali.

### *Spese condominiali*

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 460,75

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 6.868,12

Importo spese straordinarie già deliberate: € 197,17

Si precisa che il Regolamento Condominiale che disciplina la comproprietà, l'uso e l'amministrazione del complesso stesso, con le relative tabelle millesimali è stato stipulato presso il notaio Dott. Giacinto Iadecola con atto del 21 Dicembre 1989, Rep. n. 10844, registrato a Cassino (Fr) il 9 Gennaio 1990, trascritto a Frosinone il 10 Gennaio 1990 al n. 325.

## STIMA / FORMAZIONE LOTTI

---



Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima.

Considerato che la porzione di fabbricato, facente parte di un complesso residenziale ubicato in zona periferica del Comune di Roccasecca (Fr) in Via Cappella n. 48, nonché considerata la sua particolare conformazione strutturale secondo la odierna modalità costruttiva dell'edilizia residenziale in complessi, si può affermare che la migliore vendibilità della proprietà superficaria dell'unità immobiliare esistente, oggetto di esecuzione immobiliare, è quella che si ottiene mantenendo i vari ambienti in un unico lotto, in modo tale che il potenziale acquirente può usufruire in modo completo ed uniforme, essendo l'unità immobiliare costituita da un Appartamento ubicato al Piano Secondo, Scala A Interno 3 e relativa pertinenza al Piano Terra (Posto auto coperto e cantina).

Lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione di un lotto unico così costituito:

- **Bene N° 1** - Porzione d'immobile ubicato a Roccasecca (FR) - Via Cappella n. 48, scala A, interno 3, piano T-2

Porzione di Fabbricato di tipo residenziale adibito a civile abitazione, Appartamento al Piano Secondo, con Posto Auto Coperto e Cantina al Piano Terra, ubicato nel Comune di Roccasecca (Fr) in Via Cappella n. 48 distinto al Nuovo Catasto Edilizio Urbano al Foglio 9 Part. 1049 Sub 5, con diritto alla Corte Comune (ingresso, piazzale, scala e ascensore, in Catasto al Foglio 9 Part. 1049 Sub 2 e Sub 17)

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 9, Part. 1049, Sub. 5, Zc. 1, Categoria A2

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà superficaria (1/1)

Valore di stima del bene: € 130.436,78

Considerati i valori O.M.I. (Osservatorio Mercato Immobiliare) relativi al Comune di Roccasecca (Fr) per la zona centrale urbana residenziale si ha che i valori di mercato riferiti alle superfici lorde per le tipologie di porzioni di fabbricati residenziali (A/2 - Appartamenti per Civile Abitazione), con uno stato conservativo ottimo riferiti al primo semestre dell'anno 2023, oscillano da un valore minimo pari a 730,00 €/mq ad un valore massimo pari a 990,00 €/mq. I posti auto (box) da 300,00 €/mq a 430,00 €/mq. Nel caso specifico, essendo la porzione di fabbricato adibito ad abitazione di tipo civile al piano secondo con posto auto coperto e cantina al piano terra in uno stato discreto, si utilizzerà nel calcolo il valore di mercato medio, ossia:  $(730,00 + 990,00 / 2) + (300,00 + 430,00 / 2) =$  valore di mercato medio pari a 1.225,00 €/mq.

La presente esecuzione immobiliare, riguarda solamente la Proprietà Superficaria e nel caso specifico, essendo la porzione di fabbricato e relative dipendenze facente parte di un complesso residenziale in uno stato discreto, si utilizzerà nel calcolo il valore di mercato medio, ovvero pari a 1.225,00 €/mq, per quanto riguarda le abitazioni civili. Siccome esiste un debito condominiale e la Proprietà dell'Area è intestata al Comune di Roccasecca (Fr), questi elementi incidono ad una flessione del prezzo che si aggira intorno al 10%, come da stima di immobili simili effettuati nella stessa zona per fare in modo che la vendita si concretizzi.

Pertanto si è calcolato il prezzo medio finale di vendita, ottenendosi in tal caso: PREZZO UNITARIO DI VENDITA = PREZZO MEDIO RICHIESTO x 0,90 = 1.225,00 €/m<sup>2</sup> x 0,90 = 1.102,50 €/m<sup>2</sup>. In conclusione il prezzo utilizzato per la presente unità immobiliare (Lotto Unico- Bene n. 1), è pari ad 1.102,50 €/m<sup>2</sup>.



Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
<b>Bene N° 1</b> - Porzione d'immobile Roccasecca (FR) - Via Cappella n. 48, scala A, interno 3, piano T-2	118,31 mq	1.102,50 €/mq	€ 130.436,78	100,00%	€ 130.436,78
A detrarre Debito Condominiale fino al 2023 (Vedi Relazione Amministratore Condominiale allegata)					€ 6.868,12
<b>Valore di stima:</b>					<b>€ 123.568,66</b>

Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Esperto ex art. 568 c.p.c. deposita la relazione di stima presso questo Spettabile Tribunale, tanto in assolvimento dell'incarico conferitogli dalla S.V. e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

Castelnuovo Parano, li 29/10/2023

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.  
Geom. Castelli Mario

#### ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Altri allegati - Alleg. A - Lettera Raccomandata del 26 Settembre 2023
- ✓ N° 2 Altri allegati - Alleg. A -1 Verbale di Sopralluogo n. 1 del 13 Ottobre 2023
- ✓ N° 3 Planimetrie catastali - Alleg. B -Plan. Catastale Scala 1-2000 Foglio 9 Part. 1049 del 26 Settembre 2023
- ✓ N° 4 Planimetrie catastali - Alleg. C - Planimetria Interna Foglio 9 Part. 1049 Sub 5 del 26 Settembre 2023
- ✓ N° 5 Visure e schede catastali - Alleg. C-1 - Elaborato Planimetrico Foglio 9 Part. 1049
- ✓ N° 6 Visure e schede catastali - Alleg. C-2 - Elenco Subalterni Foglio 9 Part. 1049
- ✓ N° 7 Visure e schede catastali - Alleg. D - Visura Storica FABBRICATO Foglio 9 Part. 1049 Sub 5 del 26 Settembre 2023



- ✓ N° 8 Visure e schede catastali - Alleg. E -Visura Ipotecarie Di Maio Giuseppe Elenco Formalità del 16 Ottobre 2023
- ✓ N° 9 Altri allegati - Alleg. E - 1 -Nota n. 1 del 22 giugno 2005- Atto Notarile Pubblico-
- ✓ N° 10 Visure e schede catastali - Alleg. E-2 -Nota n. 2 del 22 giugno 2005
- ✓ N° 11 Visure e schede catastali - Alleg. E-3 -Nota n. 3 del 16 giugno 2008 - Ipoteca Volontaria-
- ✓ N° 12 Altri allegati - Alleg. E-4 -Nota n. 4 del 12 maggio 2010
- ✓ N° 13 Visure e schede catastali - Alleg. E-5 -Nota n. 5 del 20 luglio 2015
- ✓ N° 14 Visure e schede catastali - Alleg. E-6 -Nota n. 6 del 28 aprile 2023- pignoramento
- ✓ N° 15 Atto di provenienza - Alleg. F - Atto di Proprietà del 15 Giugno 2005
- ✓ N° 16 Concessione edilizia - Alleg. G -Concessione per Esecuzione Lavori Edili n. 13 del 10 febbraio 1988
- ✓ N° 17 Tavola del progetto - Alleg. G -1 Progetto alleg. Conc. per Esecuzione Lavori Edili n. 13 del 10 febbraio 1988
- ✓ N° 18 Certificato di agibilità / abitabilità - Alleg. G -2 -Permesso di Abitabilità rilasciato il 11 Agosto 1990
- ✓ N° 19 Altri allegati - Alleg. H -Convenzione comune di Roccasecca del 5 gennaio 1997
- ✓ N° 20 Altri allegati - Alleg. K - Elaborato Grafico Scala 1-100
- ✓ N° 22 Altri allegati - Alleg. L - Relazione Amministratore Condominiale del 27 Ottobre 2023
- ✓ N° 23 Altri allegati - Elenco Allegati Esec. Imm n. 3-2023



## RIEPILOGO BANDO D'ASTA

---

### LOTTO UNICO

---

- **Bene N° 1** - Porzione d'immobile ubicato a Roccasecca (FR) - Via Cappella n. 48, scala A, interno 3, piano T-2  
Porzione di Fabbricato di tipo residenziale adibito a civile abitazione, Appartamento al Piano Secondo, con Posto Auto Coperto e Cantina al Piano Terra, ubicato nel Comune di Roccasecca (Fr) in Via Cappella n. 48 distinto al Nuovo Catasto Edilizio Urbano al **Foglio 9 Part. 1049 Sub 5**, con diritto alla Corte Comune (ingresso, piazzale, scala e ascensore, in Catasto al Foglio 9 Part. 1049 Sub 2 e Sub 17) Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 9, Part. 1049, Sub. 5, Zc. 1, Categoria A2 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà superficaria (1/1) Destinazione urbanistica: In base al Piano Regolatore Generale vigente, la Porzione di fabbricato esistente al Piano Terra e Secondo, adibito ad Abitazione di tipo civile (A/2) ubicato nel Comune di Roccasecca (Fr) in Via Cappella n. 48, Distinto al Nuovo Catasto Edilizio Urbano al Foglio 9 Part. 1049 Sub 5 Scala A Interno 3, (Lotto Unico, Bene n. 1), oggetto di Esecuzione Immobiliare è situato in zona semi-centrale, come da indicazioni e prescrizioni delle norme tecniche urbanistiche del regolamento edilizio comunale.



**SCHEMA RIASSUNTIVO  
ESECUZIONE IMMOBILIARE 3/2023 DEL R.G.E.**

---

**LOTTO UNICO**

---

<b>Bene N° 1 - Porzione d'immobile</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Roccasecca (FR) - Via Cappella n. 48, scala A, interno 3, piano T-2		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà superficaria	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Porzione d'immobile Identificato al catasto Fabbricati - <b>Fg. 9, Part. 1049, Sub. 5,</b> Zc. 1, Categoria A2	<b>Superficie</b>	118,31 mq
<b>Stato conservativo:</b>	Lo stato conservativo dell'unità immobiliare, oggetto di esecuzione, attualmente risulta in condizioni normali e non si segnala l'esistenza di particolari condizioni		
<b>Descrizione:</b>	Porzione di Fabbricato di tipo residenziale adibito a civile abitazione, Appartamento al Piano Secondo, con Posto Auto Coperto e Cantina al Piano Terra, ubicato nel Comune di Roccasecca (Fr) in Via Cappella n. 48 distinto al Nuovo Catasto Edilizio Urbano al <b>Foglio 9 Part. 1049 Sub 5</b> , con diritto alla Corte Comune (ingresso, piazzale, scala e ascensore, in Catasto al Foglio 9 Part. 1049 Sub 2 e Sub 17)		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	N.D.		
<b>Stato di occupazione:</b>	<b>Libero</b>		



## FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

---

### **Iscrizioni**

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Concessione a garanzia di Mutuo Fondiario  
Iscritto a Frosinone il 21/05/2008  
Reg. gen. 33167 - Reg. part. 5607  
Quota: 1/1  
Importo: € 226.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 113.000,00  
Rogante: Notaio Guido Ferrara  
Data: 21/05/2008  
N° repertorio: 33167  
N° raccolta: 5607  
Note: Durata 30 anni.

### **Trascrizioni**

- **Atto Esecutivo o Cautelare - Pignoramento Immobili -**  
Trascritto a Frosinone il 18/04/2023  
Reg. gen. 8670 - Reg. part. 6216  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Note: Diritto per la Proprietà Superficiaria quota pari ad 1/1.

